KOTS, LOGEMENT…
Mode d'emploi…

www.droitdesjeunes.be

(juin 2007)

Si tu es domicilié dans le logement loué, que tu y résides en permanence, la loi sur le bail de résidence principale (qui est plus protectrice que la législation générale) s'appliquera.
Par contre, dans le cas d'un kot dans lequel tu n'es pas domicilié, les règles générales sur le louage de choses vont s'appliquer, avec éventuellement les règles particulières aux meublés.

Plutôt que de détailler les règles relatives à chaque type de contrat, relevons certains points sur lesquels tu dois être vigilant quelque soit ta situation de location.

✓ **Le contrat** : Il est toujours préférable de signer un contrat de bail écrit, en deux exemplaires, dont un pour toi, et tu as toujours le droit d'emmener un exemplaire du contrat afin de le lire à tête reposée avant de signer. ☝ Depuis juin 2007, la loi prévoit l'obligation d'un **contrat écrit** pour le bail de résidence principal et pour les chambres destinées au logement d'un ou plusieurs étudiants.

☞ Cet écrit doit contenir l'identité des parties contractantes, la date de prise du cours du bail, la désignation des locaux ou partie d'immeuble objet de la location et le montant du loyer.

✓ **Etat des lieux** : C'est le document qui décrit en détail l'immeuble loué, afin de relever les éventuels dégâts existants lors de l'entrée dans les lieux. Les dégâts qui auraient été repris dans l'état des lieux d'entrée ne pourront donc pas être mis à charge du locataire quand il quittera les lieux loués (☞ il faut donc être très précis)
Ce document doit être daté, et signé, par le locataire et le propriétaire.
➲ Dorénavant, les parties ont l'obligation de dresser un état des lieux détaillé, contradictoire et à frais commun, soit avant l'occupation, soit pendant le 1er mois de celle-ci. Il est annexé au contrat de bail

☞ Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, salubrité et d'habitabilité.

✓**La garantie : la caution** : elle n'est pas obligatoire mais protège le propriétaire en cas de dégâts dans l'immeuble.
☝ Attention, si il s'agit d'un bail de résidence principale et que la caution est remise sous forme d'une somme d'argent, la garantie peut être au choix du locataire :
✓ versé sur un compte bloqué ouvert au nom du locataire et être égale à maximum 2 mois de loyers

✓ une garantie bancaire qui permet au locataire de constituer progressivement la garantie, en maximum 3 années, et être égale à maximum 3 mois de loyers

✓ une garantie bancaire qui résulte d'un contrat type ente le CPAS et un banque et être égale à maximum 3 mois de loyers

✓**Durée du bail** : Attention, quand un contrat est signé pour une durée déterminée, il n'est pas possible d'y mettre fin avant la date prévue, sauf si le contrat l'a prévu. Lorsque tu souhaite donner ton préavis, ➲ il faut le faire par recommandé, le délai à respecter étant différent selon les situations, mais il faut toujours considérer que le délai ne commencera à courir que le premier jour du mois qui suit celui durant lequel le recommandé a été envoyé.

☝ La législation prévoit que le bail affecté exclusivement au logement doit être enregistré, dans les 2 mois de la conclusion du contrat, gratuitement, par le bailleur (le propriétaire), et si le bail n'est pas enregistré, le locataire peut rompre celui-ci sans préavis.

✓**Le loyer, les charges** : Pour calculer ton budget et voir combien la location d'un immeuble va te coûter, il faut également être attentif aux charges locatives : eau, gaz, électricité, charges communes,… Parfois, les charges sont comprises dans le montant du loyer.
Les charges doivent correspondre aux frais réels, mais le propriétaire devra les justifier (tu payes un montant mensuel et en fin d'année, sur base des justificatifs, le propriétaire réajuste ce que tu dois ou ce que tu as trop payé).
Sinon, ton propriétaire peut fixer un forfait mensuel qui couvre les charges (tu payes tous les mois la même chose, donc le propriétaire ne peut pas, certains mois, te réclamer plus).

☝ La loi prévoit que dans toute communication publique ou officielle, toute proposition de bail d'habitation doit indiquer le montant du loyer demandé et des charges communes. Le non respect de cette obligation peut entraîner une amende administrative imposée par la commune.

✓Il est prudent de souscrire une assurance incendie.

✓Enfin, n'oublie pas que si le propriétaire doit respecter ton logement en t'accordant une jouissance paisible, de ton côté, tu dois entretenir ton habitation et effectuer certaines petites réparations afin d'éviter au logement de se dégrader.

☝ Certaines communes, dont Liège, impose une **taxe de seconde résidence** aux habitations (maison, appartement, kot…) dans lesquelles les locataires ne sont pas domiciliés, ➲ à liège, une taxe de 450€ par ans sera réclamé solidairement au propriétaire et au locataire, **sauf** si le logement est de superficie réduite et occupé exclusivement par un étudiant.

☝ Tu pourras également payer une taxe sur l'enlèvement des déchets (poubelle).
Quelque soit les **problèmes** que tu pourrais rencontrer avec ton propriétaire, sache qu'il est toujours important d'avoir une trace écrite de tout ce qui se passe, et si par exemple vous avez une conversation téléphonique, ➲ il est conseillé d'envoyer un

courrier pour confirmer ce qui a pu se dire au téléphone. (par recommandé, en en gardant une copie pour toi)

☞ De plus tu ne dois pas hésiter à contacter un service tel que le Droit des Jeunes pour connaître tes droits et obligations avec précision.

Tu dois également savoir que tous les problèmes de bail sont de la compétence du Juge de Paix, et qu'il existe une procédure de conciliation qui est gratuite, au cours de laquelle le Juge de Paix tentera de trouver une solution au litige qui te convienne ainsi qu'au propriétaire.

☺ Pour toutes informations complémentaires, n'hésite pas à nous contacter

A LIEGE Droit des Jeunes, Rue Saint-Remy, 3 à 4000 Liège,
le lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h à 12h30
le mercredi de 13h30 à 17h et le jeudi de 17h30 à 20h
ou en téléphonant aux numéros suivants :
☎ 04.221.97.41 - 04.221.97.36 - 04.221.97.37 - Fax 04.221.96.27
ddjliege@yahoo.fr

OU

A Huy, Droit des Jeunes, Quai dautrebande, 7 (à coté d'Infor Jeunes)
tous les lundis de 9h30 à 12 h **☎ 085.31.71.75**
A Hannut, Droit des Jeunes, rue de Tirlemont, 51 (au-dessus du centre culturel)
sur rendez-vous en téléphonant au numéro suivant : **☎ 085.31.71.75**
ddjhuy@yahoo.fr